



دراسة الجدوى الاقتصادية الأولية لإنشاء مصنع المنتجات الخالية من الجلوتين

إعداد : مركز البحوث والدراسات- غرفة أبها

يناير 2026



جدول المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	م
7-3	الفصل الأول: الدراسة التمهيديّة	1
4	فكرة المشروع	1-1
4	منتجات المشروع	2-1
5	مبررات إقامة المشروع	3-1
6	أهداف الدراسة	4-1
7	منهجية الدراسة	5-1
16-8	الفصل الثاني: الدراسة الفنية	2
9	مقدمة	1-2
9	موقع المشروع	2-2
12-9	تكلفة الأصول الرأسمالية	3-2
16-12	تكاليف/مصاريف التشغيل السنوية	4-2
30-17	الفصل الثالث: الدراسة المالية والاقتصادية	3
18	مقدمة	1-3
18	احتياجات المشروع من رأس المال العامل	2-3
19	هيكل التكاليف الاستثمارية	3-3
19	مصادر التمويل	4-3
20	تقدير إيرادات المشروع	5-3

21	الأرباح الإجمالية	6-3
22-21	الأرباح الصافية	7-3
27-23	القوائم المالية التقديرية للمشروع	8-3
28	المؤشرات المالية المتوقعة للمشروع	9-3
29	تحليل الحساسية للمشروع	10-3
30	التوصيات	11-3



1-1. فكرة المشروع:

يتمثل المشروع في إنشاء مصنع للمنتجات الخالية من الجلوتين والتي تناسب شريحة من مرضى السيلياك وهو مرض مزمن يلتزم بسببه المرضى بالإمتناع عن تناول المنتجات المصنعة من القمح والتي تحتوى على الجلوتين، ويعد البديل المناسب لهم هو المنتجات المصنعة من الارز والذرة وبعض الاضافات الاخرى، ولذلك يعد انشاء هذا المصنع ضرورياً لسد فجوة كبيرة فى الطلب على هذه المنتجات فى المملكة بشكل عام وفى منطقة عسير على وجه الخصوص.

2-1. منتجات المشروع:

المنتجات الرئيسية للمصنع:

- دقيق خليط.
- خبز توست.
- خبز صامولى.
- خبز برجر.
- خبز تورتيللا.

3-1. مبررات إقامة المشروع:

توجد مجموعة من المبررات الداعمة لإقامة مصنع للمنتجات الخالية من الجلوتين بمنطقة عسير، ومن أهمها:

- تزايد أعداد مرضى السلياك فى المملكة وفى منطقة عسير ويرجع ذلك الى تطور أساليب تشخيص المرض ، هذا ويقدر عدد المرضى بنسبة 1.5% من اجمالى السكان المملكة.
- الدعم الكبير الذى تقدمه الدولة لمرضى السلياك والمقدر بـ 1.3 مليار ريال سنوياً من خلال توفير المنتجات التى يحتاجها المرضى شهرياً وتسهيل الحصول عليها من خلال 43 منفذاً على مستوى المملكة.
- ترغب المملكة فى توطین صناعة المنتجات الخالية من الجلوتين، حيث أنه يتم استيراد معظمها من الخارج وتحديدًا من ألمانيا، إيطاليا، اسبانيا، بولندا والنمسا.
- فترة صلاحية جزء كبير من المنتجات يقدر بحوالى شهرين ونصف ونتيجة لاستيراد معظم المنتجات من الخارج واستغراق مدة شهر حتى وصولها للمستهلك ، فيؤدى ذلك الى تقليل فترة صلاحية المنتج وبالتالي فإن التصنيع فى المملكة سيسهم فى التغلب على هذه الاشكالية.
- قيام شريحة كبيرة من المجتمع من غير مرضى السلياك بإتباع نظم غذائية صحية تعتمد على المنتجات الخالية من الجلوتين، وهو ما يعزز الطلب بشكل كبير على منتجات المشروع.
- أهمية الدعم الذى تقدمه وزارة الصناعة والثروة المعدنية من خلال صندوق التنمية الصناعية وكذلك وزارة الاستثمار، وإدراج هذه الفرصة الاستثمارية ضمن المجموعة الثانية للحوافز المعيارية للقطاع الصناعى والتى توفر تغطية تصل الى % 35 من الاستثمار الأولي المؤهل وبما يصل الى 50 مليون ريال سعودي لكل مشروع بحد اقصى.
- يعد التصنيع فى المدينة الصناعية فى خميس مشيط فرصة كبيرة، وذلك لقيام الشركة الوطنية للشراء الموحد "نوبكو" وهى المورد الرئيسى لمنتجات المشروع الى كافة التجمعات الصحية فى مناطق المملكة المختلفة بإنشاء مستودع لوجستى رئيسى يخدم المنطقة الجنوبية بأكملها وذلك بجوار المدينة الصناعية فى خميس مشيط، مما سيوفر جزء كبير من تكاليف النقل.

4-1. أهداف الدراسة:

■ الهدف الرئيسي:

تهدف الدراسة بشكل أساسي إلى التحقق من الجدوى الاقتصادية والفنية والمالية لإنشاء مصنع للمنتجات الخالية من الجلوتين في منطقة عسير وذلك من خلال تنفيذ الأهداف الفرعية.

■ الأهداف الفرعية:

■ إعداد الدراسة التمهيديّة والتي تستعرض أهداف إقامة المصنع ومبرراته والمنهجية المتبعة في إعداد الدراسة.

■ إعداد الدراسة الفنية التي تشمل على المتطلبات الرأسمالية والتشغيلية السنوية وتكاليف هذه المتطلبات.

■ إعداد الدراسة المالية والاقتصادية والتي تشمل على تقدير رأس المال العامل والتكاليف الاستثمارية وهيكل التمويل وتقدير الإيرادات المتوقعة للمشروع وفقاً للتدرج في الطاقة التشغيلية للمشروع خلال فترة التحليل (10 سنوات).

■ تحديد أهم المؤشرات الاقتصادية التي تبرر جدوى إقامة المشروع من عدمه.

5-1. منهجية الدراسة:

يرى الاستشاري إن المنهجية الأكثر ملائمة لتنفيذ مثل هذه الدراسات تتمثل في المنهج الوصفي التحليلي حيث تم جمع المعلومات والبيانات من مصادر مختلفة، وذلك بالرجوع لكافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المنشورة حول نشاط المشروع قيد الدراسة من الجهات المختصة والمعنية بهذا الأمر.

تم التركيز في الحصول علي المعلومات والبيانات من المصادر الرئيسية التالية:

- إصدارات الهيئة العامة للإحصاء.
- إصدارات وزارة الصناعة والثروة المعدنية.
- إصدارات وزارة الصحة.
- إصدارات وزارة الاستثمار.
- بيانات التجارة الدولية من خلال قاعدة بيانات الامم المتحدة.
- المواقع الالكترونية للشركات العالمية المنتجة والمصدرة للمملكة العربية السعودية.



2-1. مقدمة:

في هذا الجزء من الدراسة سنقوم بدراسة وتحديد كافة احتياجات مشروع إنشاء مصنع المنتجات الخالية من الجلوتين في منطقة عسير ، والتي من خلالها يتم تحديد التكاليف الاستثمارية للمشروع، والتي تشمل على التكاليف الرأسمالية الثابتة، والتكاليف غير المنظورة من احتياطات مالية لمواجهة أي زيادة متوقعة في الأسعار أو التضخم. ثم تأتي تكاليف ما قبل التشغيل والتي تشمل مصاريف الدراسات والاستشارات، والرسوم الحكومية، ومصاريف الترويج والدعاية قبل انطلاق المشروع وهذا ما يعرف بالتكاليف الاستثمارية الثابتة.

أما تكاليف التشغيل السنوية وهي المصروفات السنوية اللازمة لتشغيل المشروع لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاستثمارية المتوقعة من المشروع، وتتصف بأنها مصاريف مستمرة طالما المشروع أصبح حقيقة على الواقع، فمنها ما يكون مستمراً حتى إذا لم يتم تشغيل المشروع، وتنقسم إلى تكاليف ثابتة وتكاليف متغيرة، كما تنقسم أيضاً إلى تكاليف مباشرة وغير مباشرة. هذا وتشمل تكاليف التشغيل السنوية الرواتب والأجور ومميزات القوى العاملة، والمصروفات الإدارية العمومية، ومصروفات المنافع العامة من كهرباء ومياه ووقود ومحروقات) ومصروفات التسويق والترويج.

2-2. موقع المشروع:

يقترح إقامة المشروع في المدينة الصناعية في خميس مشيط في مصنع مؤجر على مساحة 1500م².

2-3. تكلفة الأصول الرأسمالية:

تعرف الأصول الثابتة على أنها تلك الأصول التي تشتريها المنشأة من أجل الاستخدام وليس البيع، أي للاستثمار في إطار نشاطها الذي تُمارسه من أجل تحقيق الربح، وتستخدم لفترات طويلة نسبياً، ومن أبرز الأمثلة عليها فيما يخص المشروع قيد البحث هي الآلات والمعدات، وسائل النقل، وغيرها.

• تكاليف الآلات والمعدات:

تم تقدير تكاليف الآلات والمعدات اللازمة للمشروع 1,808,000 ريال كما موضح بالجدول رقم (1).

الجدول رقم (1) تكلفة الآلات والمعدات (ريال)

البيان	العدد	سعر الوحدة	اجمالي القيمة
خط متكامل لإنتاج الحقيق	1	450,000	450,000
خط متكامل لإنتاج خبز التوست	1	350,000	350,000
خط متكامل لإنتاج خبز الصامولي	1	350,000	350,000
خط متكامل لإنتاج خبز البرجر	1	300,000	300,000
خط متكامل لإنتاج التورتيللا	1	350,000	350,000
ميزان أرضي	2	4,000	8,000
اجمالي تكلفة الآلات والمعدات	--	--	1,808,000

• تكاليف الأثاث والتجهيزات:

تقدر تكلفة الأثاث والتجهيزات بحوالي 184,000 ريال. ويوضح ذلك الجدول رقم (2).

الجدول رقم (2) . تكاليف الأثاث والتجهيزات (ريال)

البيان	العدد	سعر الوحدة	اجمالي القيمة
مكاتب الادارة	7	2,000	14,000
طاولة اجتماعات	1	3,000	3,000
منطقة استقبال	1	5,000	5,000
غرفة استراحة العمال	1	6,000	6,000
المختبر	1	30,000	30,000
أجهزة الحاسب الالى	7	2,500	17,500
دواليب ملفات	4	700	2,800
عربات نقل يدوية	4	800	3,200
ارفف تخزين	25	300	7,500
نظام مراقبة الكترونى	1	15,000	15,000
شبكة الاطفاء	-	80,000	80,000
الاجمالي	-	-	184,000

• **تكلفة وسائل النقل:**

بلغت تكلفة الاحتياجات من وسائل النقل والانتقال للمشروع 525,000 ريال. ويوضح الجدول رقم (3) احتياجات المشروع من وسائل النقل.

الجدول رقم (3) تكلفة وسائل النقل (ريال)

البيان	العدد	القيمة	اجمالي القيمة
شاحنة توزيع مبردة 3 طن	1	250,000	250,000
شاحنة توزيع صغيرة 1 طن	1	120,000	120,000
رافعة شوكية	1	55,000	55,000
سيارة نقل صغيرة	1	100,000	100,000
المجموع		-	525,000

• **مصاريف التأسيس (مصاريف ما قبل التشغيل):**

مصاريف التأسيس هي تلك المصروفات التي تسبق عملية التشغيل، وتختلف في طبيعتها عن بقية المصروفات فهي لا تشبه مصروفات التشغيل باعتبارها مصروفات تصرف لمرة واحدة، كما أنها لا تتولد عنها أصول مادية محسوسة، فهي إذن لا تشبه الأصول الثابتة، وتعامل في الميزانية على أساس أنها مصروفات استثمارية يتم إطفائها خلال السنوات الخمس الأولى من تشغيل المشروع. وقد بلغت مصاريف ما قبل التشغيل للمشروع قيد الدراسة بحوالي 315,000 ريال وهذا ما يوضحه الجدول رقم (4).

الجدول رقم (4). مصاريف ما قبل التشغيل (مصاريف التأسيس) (ريال)

البيان	القيمة
الدراسات الاقتصادية والاستشارات الهندسية	120,000
التراخيص والموافقات الحكومية	20,000
تجهيزات توصيل (الغاز - الكهرباء - المياه - الانترنت)	90,000
رواتب ما قبل التشغيل	70,000
أنظمة المحاسبة وإدارة المخزون	15,000
اجمالي مصاريف ما قبل التشغيل	315,000

• إجمالي رأس المال الثابت:

بلغ إجمالي رأس المال الثابت للمشروع نحو 2,957,850 ريال حسب ما يوضحه الجدول رقم (5).

الجدول رقم (5). رأس المال الثابت للمشروع (ريال)

النسبة %	القيمة	البيان
61%	1,808,000	تكاليف الآلات والمعدات
6%	184,000	تكاليف الأثاث والتجهيزات
18%	525,000	تكاليف وسائل النقل
4%	125,850	احتياطي طوارئ 5%
11%	315,000	مصرفات التأسيس
%100	2,957,850	الإجمالي

4-2. مصاريف التشغيل السنوية:

تعتبر مصرفات التشغيل من أهم البنود في الدراسة لأنها مصاريف مستمرة، وأن الزيادة الطفيفة فيها ما تلبث أن تُشكل مبالغ كبيرة مع مرور الزمن، لذلك تشغل دراسة مصاريف التشغيل اهتمامًا كبيرًا، كما أن أهمية دراستها في هذه المرحلة نابعة من أهميتها في تقدير رأس المال العامل، لهذا سيتم دراسة المصاريف التشغيلية السنوية للمشروع بشكل مفصل ودقيق، هذا بالإضافة إلى أن حساب مصاريف التشغيلية يعتبر عنصراً أساسياً في التحليل المالي للمشروع، والذي من نتائجه تتضح الجدوى الاقتصادية للمشروع، كما تساعد دراسة تكاليف التشغيل السنوية في التحقق من الوصول للأهداف الاقتصادية والاستثمارية للمشروع، وتشمل مصرفات التشغيل المرتبات والأجور، والمصرفات الإدارية والعمومية، وتكاليف المدخلات السنوية، ومصرفات المنافع العامة من كهرباء ومياه ووقود، ومصرفات التسويق والصيانة والتأمين، ومن ثم تقدير إهلاك الأصول وما إلى ذلك. ويمكن تلخيص مصاريف التشغيل في الآتي:

• القوى العاملة اللازمة لإدارة وتشغيل المشروع:

تم تقدير القوى العاملة اللازمة لإدارة المشروع بشكل يتوافق مع طبيعته، حيث بلغ إجمالي رواتب الإدارة والعمالة الفنية السنوية بنحو 1,477,500 ريال. ويوضح الجدولين رقم (6) و (7) تفاصيل رواتب الإدارة والعمالة الفنية اللازمة لتشغيل المشروع قيد الدراسة.

الجدول رقم (6). رواتب الإدارة (ريال)

إجمالي الرواتب السنوية	إجمالي الرواتب الشهري	الراتب الشهري " شامل البدلات والحوافز "	العدد	البيان
168,000	14,000	14,000	1	مدير المصنع
78,000	6,500	6,500	1	مسؤول مبيعات
78,000	6,500	6,500	1	أمين مخزن
78,000	6,500	6,500	1	محاسب
78,000	6,500	6,500	1	مسؤول مشتريات
78,000	6,500	6,500	1	مسؤول موارد بشرية
139,500	-	-	-	بدلات سكن / رسوم تأشيرات والاقامة وتذاكر السفر السنوية 25%
697,500	46,500	-	6	المجموع

الجدول رقم (7). رواتب الفنيين والعمال (ريال)

إجمالي الرواتب السنوية	إجمالي الرواتب الشهري	الرتب الشهري " شامل البدلات والحوافز "	العدد	البيان
96,000	8,000	4,000	2	مشرف خط انتاج
384,000	32,000	4,000	8	عمال خط انتاج
72,000	6,000	1,500	4	سائق
72,000	6,000	1,500	4	عمال نظافة + تحميل
156,000	-	-	-	بدلات سكن / رسوم تأشيرات والاقامة وتذاكر السفر السنوية 25%
780,000	52,000	-	18	الاجمالي الفرعي

• تكلفة المواد الخام ومستلزمات التصنيع:

يوضح الجدول (8) تكلفة المواد الخام ومستلزمات التصنيع السنوية للمشروع والتي تم تقديرها بمبلغ 5,658,350 ريال.

الجدول رقم (8). تكلفة المواد الخام ومستلزمات التصنيع السنوية (ريال)

مواد خام ومستلزمات تصنيع	طن	القيمة بالريال / الطن	اجمالي القيمة
دقيق (ارز - ذرة)	385	8,500	3,272,500
نشا بطاطس	145	7,500	1,083,750
نشا/دقيق تايوكا	83	11,000	913,000
صمغ الغوار	4	23,000	80,500
دكستروز	14	8,500	119,000
زيت نباتي	12	8,500	102,000
ملح	6	600	3,600
خميرة	4	21,000	84,000
الاجمالي		-	5,658,350

• احتياجات المشروع من المنافع العامة:

تم تقدير مصروفات المشروع من الكهرباء والمياه والغاز وغيرها من المصروفات بتكلفة 390,000 ريال. يوضح الجدول رقم (9) مصاريف المنافع العامة للمشروع.

الجدول رقم (9). مصاريف المنافع العامة (ريال)

النوع	التكلفة السنوية
استهلاك الكهرباء	260,000
استهلاك المياه	35,000
الغاز	80,000
الاتصالات	5,000
نقل المخلفات	10,000
الاجمالي	390,000

• المصروفات الإدارية العمومية:

يوضح الجدول رقم (10) مصروفات القرطاسية والمطبوعات والاحبار، تجديد اشتراكات الانظمة الالكترونية ومصروفات أخرى. والتي تقدر تكاليفها بمبلغ 20,000 ريال،

الجدول رقم (10). المصروفات الإدارية والعمومية (ريال)

التكاليف السنوية	النوع
8,000	قرطاسية ومطبوعات واحبار
6,000	تجديد اشتراكات الانظمة الالكترونية
6,000	مصروفات أخرى
20,000	الاجمالي

• **مصروفات التسويق والدعاية والإعلان:**

يحتاج المشروع إلى مصروفات للتسويق والترويج للمنتجات التي يقدمها، وتشتمل مصروفات التسويق الإلكتروني، وكذلك الهدايا الدعائية بمنتجات المشروع، وتقدر قيمة هذا البند بمبلغ 180,000 ريال كما هو موضح في الجدول رقم (11).

الجدول رقم (11) مصاريف التسويق والدعاية والاعلان (ريال)

تكاليف التسويق السنوية	النوع
20,000	تصميم هوية - أغلفة المنتجات
60,000	التسويق الإلكتروني
50,000	المشاركة في المعارض
70,000	مصاريف دعائية وإعلان اخرى
180,000	الإجمالي

• **مصاريف الصيانة والتأمين التعاوني والإهلاك (ريال):**

يوضح الجدول رقم (12) مصاريف الصيانة والتأمين التعاوني والإهلاك للمشروع.

الجدول رقم (12) مصاريف الصيانة والتأمين التعاوني والإهلاك (ريال)

التأمين التعاوني		الإهلاك		الصيانة		البيان	القيمة
النسبة	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة	القيمة		
1.5%	27,120	10%	180,800	2.5%	45,200	1,808,000	الآلات والمعدات
1.5%	2,760	20%	36,800	2.5%	4,600	184,000	الفرش والأثاث
2.5%	13,125	20%	105,000	5%	26,250	525,000	وسائل النقل
-	-	20%	63,000	-	-	315,000	مصروفات التأسيس
-	-	-	-	-	-	125,850	الاحتياطي الاحترازي
-	43,005	-	385,600	-	76,050	2,957,850	الإجمالي

• إجمالي مصروفات التشغيل السنوية:

هذا البند هو تلخيص لمصاريف التشغيل السنوية التي يحتاج إليها المشروع قيد الدراسة، ويوضح الجدول رقم (13) مصروفات التشغيل التي يحتاجها المشروع والتي قدرت بنحو 8,174,905 ريال عند التشغيل بالطاقة القصوى. هذا وتنقسم مصروفات التشغيل إلى قسمين:

- مصروفات ثابتة: أي أنها لا تتأثر بالتشغيل، ويطلق عليها مصاريف ثابتة أو غير مباشرة.
 - مصروفات متغيرة: أي أنها تتأثر بفترات التشغيل مثل الطاقة الكهربائية وغيرها.
- يستحوذ بند المواد الخام ومستلزمات التشغيل على أعلى نسبة من إجمالي مصروفات التشغيل السنوية للمشروع وتقدر بـ 69.2% يليه بند المرتبات والأجور ويمثل نسبة 18.1% بينما تشكل المصروفات الإدارية والعمومية نحو 0.2% من إجمالي مصروفات التشغيل وهو النصيب الأقل.

الجدول رقم (13) إجمالي مصاريف التشغيل السنوية للمشروع (ريال)

النسبة	القيمة	البيان
4.04%	330,000	إيجار المصنع
18.07%	1,477,500	أجور ومرتببات
69.22%	5,658,350	المواد الخام ومستلزمات التشغيل
4.77%	390,000	المنافع العامة والخدمات
2.20%	180,000	التسويق والترويج
0.24%	20,000	الإدارية والعمومية
0.93%	76,050	الصيانة
0.53%	43,005	التأمين
100%	8,174,905	إجمالي مصروفات التشغيل



3-1. مقدمه

سيتم في هذا الجزء دراسة الجدوى الاقتصادية المستقبلية للمشروع وذلك من خلال دراسة التكاليف الاستثمارية للمشروع وتحليل الإيرادات المتوقعة في ضوء ما تم التوصل إليه في الدراسة الفنية، كما سيتم تحليل الإيرادات المتوقعة للمشروع وفقاً للافتراضات المقترحة. وفي ضوء تحليل عناصر التكاليف والإيرادات فإنه يمكن التوصل إلى الأرباح الإجمالية والصفافية للمشروع ومعدلات العائد المتوقعة، كما سيتم تقدير فترة استرداد رأس المال المستثمر ومتوسط الربح السنوي ومعدل العائد الداخلي على الاستثمار ومن ثم سيتم تحليل حساسية المشروع عند زيادة وخفض الإيرادات وكذلك زيادة وخفض مصروفات التشغيل وفيما يلي ملخصاً لما سبق.

3-2. احتياجات المشروع من رأس المال العامل

يتم تقدير احتياجات المشروع من رأس المال العامل على أساس احتياجات المشروع من مستلزمات التشغيل التجاري والنقدية اللازمة لدفع الرواتب والأجور، والمصاريف الإدارية العمومية، ومصاريف التسويق والترويج، ومستهلكات التشغيل، واحتياجات المنافع العامة، والصيانة، وما إلى ذلك من مختلف المصروفات التشغيلية، وذلك لدورة التشغيل الأولى والمقدرة بثلاثة أشهر لطبيعة التشغيل، ودوران رأس المال في مثل هذه المشروعات. وقد تم تقدير هذه الاحتياجات بمبلغ 2,043,726 ريال، وذلك على النحو الموضح في الجدول رقم (14)، مع ملاحظة أن رأس المال المحسوب في العام الأول يدخل ضمن التكلفة الاستثمارية للمشروع وذلك حتى لا يواجه المشروع والقائمين عليه مشكلة تعثر في تدبير السيولة النقدية، أو عدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الجارية للمشروع.

الجدول رقم (14) تكلفة رأس المال العامل (ريال)

البيان	تكاليف التشغيل السنوية	رأس المال العامل	الأهمية النسبية
الإيجارات	330,000	82,500	4.04%
المرتبات ومميزات القوى العاملة	1,477,500	369,375	18.07%
مستهلكات والمدخلات المختلفة	5,658,350	1,414,588	69.22%
المنافع العامة	390,000	97,500	4.77%
التسويق والترويج	180,000	45,000	2.20%
الإدارية العمومية	20,000	5,000	0.24%
الصيانة	76,050	19,013	0.93%
التأمين	43,005	10,751	0.53%
الاجمالي	8,174,905	2,043,726	100%

3-3. هيكل التكاليف الاستثمارية

تقدر إجمالي التكاليف الاستثمارية الإجمالية للمشروع بحوالي 5,001,576 ريال، وتمثل التكاليف الرأسمالية (تكاليف الأصول الثابتة + تكاليف ما قبل التشغيل) مضافاً إليها رأس المال العامل، ويوضح هذا الجدول رقم (15).

الجدول رقم (15). هيكل التكاليف الاستثمارية (ريال)

الأهمية النسبية	إجمالي التكاليف	البيان
52.84%	2,642,850	إجمالي قيمة الأصول الثابتة
6.30%	315,000	مصاريف ما قبل التشغيل
59.14%	2,957,850	إجمالي التكلفة الرأسمالية
40.86%	2,043,726	رأس المال العامل
100%	5,001,576	إجمالي التكاليف الاستثمارية

4-3. مصادر التمويل:

يوضح الجدول رقم (16) مصادر التمويل للمشروع حيث بلغ التمويل الذاتي للمشروع نسبة 100% من التكاليف الاستثمارية المقدره بقيمة 5,001,576 ريال.

الجدول رقم (16). مصادر تمويل المشروع (ريال)

الاجمالي	النسبة	تمويل ذاتي	نوع التمويل
5,001,576	100%	5,001,576	القيمة / ريال

3-5. تقدير إيرادات المشروع:

يبين الجدول رقم (17) إجمالي التقديرات السنوية لإيرادات المشروع وذلك عند العمل بالطاقة القصوى. والتي بلغت نحو 13,100,000 ريال.

الجدول رقم (17) إيرادات المشروع (ريال)

الاهمية النسبية	الإيراد السنوى التقديرى	سعر الوحدة /كجم (ريال)	الوزن /كجم	المنتج
38.9%	5,100,000	17	300,000	دقيق خليط
19.8%	2,600,000	20	130,000	خبز توست
19.8%	2,600,000	20	130,000	خبز صامولى
10.7%	1,400,000	20	70,000	خبز برجر
10.7%	1,400,000	20	70,000	خبز تورتيلا
100%	13,100,000	-	700,000	الإجمالي

وحيث أن هذه الإيرادات تمثل جانب العرض وليس جانب الطلب الفعلي نرى أنه من الضروري التدرج في الإيرادات، حيث يتوقع أن يعمل المشروع في السنة الأولى بنحو 50% من الطاقة القصوى وتتزايد نسب التشغيل بنحو 10% سنوياً لتبلغ نحو 100% من السنة السادسة الى نهاية الفترة ، وعلى ضوء ذلك تتدرج تكاليف السنوية في بعض عناصرها الرئيسية (تكاليف التشغيل المتغيرة) مثل المستهلكات والمنافع والمصروفات الإدارية والصيانة وما إلى ذلك وعلى ضوء هذا التدرج يتوقع أن تكون الإيرادات السنوية للمشروع على النحو الموضح بالجدول رقم (18).

وفقاً للجدول نجد أن إيرادات المشروع قيد الدراسة تتدرج من نحو 6,550,000 ريال في السنة الأولى إلى نحو 11,790,000 ريال في السنة الخامسة، وتواصل الارتفاع إلى أن تصل إلى نحو 13,100,000 ريال في السنة السادسة من عمر المشروع عند العمل بالطاقة القصوى.

الجدول رقم (18). تدرج الإيرادات السنوية للمشروع (ريال)

إجمالي الإيرادات المتوقعة عند نسب التشغيل المقترحة	نسب التشغيل المقترحة	السنة
6,550.000	%50	الأولى
7,860.000	%60	الثانية
9,170.000	%70	الثالثة
10,480.000	%80	الرابعة
11,790.000	%90	الخامسة
13,100.000	%100	السادسة
13,100.000	%100	السابعة
13,100.000	%100	الثامنة
13,100.000	%100	التاسعة
13,100.000	%100	العاشرة

3-6 . الأرباح الإجمالية / التشغيلية:

الأرباح التشغيلية/الإجمالية السنوية للمشروع تساوي إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع مطروحاً منها إجمالي تكاليف التشغيل السنوية الثابتة والمتغيرة ويوضح الجدول رقم (19) تطور إجمالي أرباح المشروع خلال فترة الدراسة، وكما يوضح الجدول فقد بلغت الأرباح التشغيلية السنوية للمشروع في السنة الأولى من التشغيل 1,842,835 ريال، وتصل إجمالي الأرباح لذروتها في السنة السادسة الى السنة العاشرة من التشغيل للمشروع وذلك عند العمل بطاقة تشغيلية 100% لتبلغ 4,308,643 ريال.

الجدول رقم (19). تطور إجمالي أرباح المشروع (ريال)

السنة	إجمالي الإيرادات السنوية	مصرفات التشغيل الثابتة	مصرفات التشغيل المتغيرة	إجمالي مصرفات التشغيل السنوية	إجمالي الأرباح السنوية
الأولى	6,550.000	1,239.425	3,467.740	4,707.165	1,842.835
الثانية	7,860.000	1,239.425	4,161.288	5,400.713	2,459.287
الثالثة	9,170.000	1,239.425	4,854.836	6,094.261	3,075.739
الرابعة	10,480.000	1,239.425	5,548.384	6,787.809	3,692.191
الخامسة	11,790.000	1,239.425	6,241.932	7,481.357	4,308.643
السادسة	13,100.000	1,239.425	6,935.480	8,174.905	4,925.095
السابعة	13,100.000	1,239.425	6,935.480	8,174.905	4,925.095
الثامنة	13,100.000	1,239.425	6,935.480	8,174.905	4,925.095
التاسعة	13,100.000	1,239.425	6,935.480	8,174.905	4,925.095
العاشرة	13,100.000	1,239.425	6,935.480	8,174.905	4,925.095

3-7 . صافي الأرباح السنوية:

• صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة:

يتم حساب صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة بطرح قسط اهلاك الأصول الثابتة وخدمات القرض "التكاليف غير التشغيلية" للمشروع من الأرباح التشغيلية للمشروع، ويوضح الجدول رقم (20) صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة.

الجدول رقم (20). الأرباح الصافية قبل خصم الزكاة (ريال)

السنة	إجمالي الأرباح السنوية	التكاليف غير التشغيلية	صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة
الأولى	1,842.835	385.600	1,457.235
الثانية	2,459.287	385.600	2,073.687
الثالثة	3,075.739	385.600	2,690.139
الرابعة	3,692.191	385.600	3,306.591
الخامسة	4,308.643	385.600	3,923.043
السادسة	4,925.095	385.600	4,539.495
السابعة	4,925.095	385.600	4,539.495
الثامنة	4,925.095	385.600	4,539.495
التاسعة	4,925.095	385.600	4,539.495
العاشرة	4,925.095	385.600	4,539.495

• **صافي الأرباح السنوية بعد خصم الزكاة:**

يتم حساب صافي الأرباح السنوية بعد خصم الزكاة للمشروع وتساوي صافي الأرباح السنوية قبل خصم الزكاة مطروحاً منها الزكاة السنوية المستحقة والتي تساوي 2.5% من قيمة صافي الأرباح السنوية قبل خصم الزكاة وذلك على النحو الموضح في الجدول رقم (21).

الجدول رقم (21). صافي الأرباح السنوية للمشروع بعد الزكاة (ريال)

السنة	صافي الأرباح السنوية قبل الزكاة	صافي الأرباح السنوية التراكمية	قيمة الزكاة الواجبة	صافي الأرباح السنوية بعد الزكاة
الأولى	1,457.235	1,457.235	36.431	1,420.804
الثانية	2,073.687	3,530.922	51.842	2,021.845
الثالثة	2,690.139	6,221.061	67.253	2,622.886
الرابعة	3,306.591	9,527.652	82.665	3,223.926
الخامسة	3,923.043	13,450.695	98.076	3,824.967
السادسة	4,539.495	17,990.190	113.487	4,426.008
السابعة	4,539.495	22,529.685	113.487	4,426.008
الثامنة	4,539.495	27,069.180	113.487	4,426.008
التاسعة	4,539.495	31,608.675	113.487	4,426.008
العاشرة	4,539.495	36,148.170	113.487	4,426.008

8-3. القوائم المالية التقديرية للمشروع:

- تم إعداد قوائم التحليل المالي والاقتصادي للمشروع باستخدام الحاسب الآلي وهي تتضمن قائمة الدخل التقديرية والتدفقات النقدية التقديرية وقائمة المركز المالي التقديرية أخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:
- افتراض تشغيل المشروع في الحدود المتوقعة بنسبة 50% في السنة الأولى للتشغيل وتدرج نسب التشغيل بنسبة 10% سنوياً حتى تصل إلى 100% في السنة السادسة.
 - فترة التحليل 10 سنوات.

(أ) قائمة الدخل التقديرية للمشروع:

من بيانات الإيرادات والتكاليف السابق تقديرها تم إعداد قائمة الدخل التقديرية للمشروع خلال سنوات التحليل المقترحة ويوضح الجدول رقم (22) قائمة الدخل التقديرية للمشروع، وكما يتضح من الجدول فقد بلغت صافي أرباح المشروع في السنة الأولى للتشغيل 1,457.235 ريال، وارتفعت لتبلغ 4,539.495 ريال في السنة السادسة وذلك عند العمل بطاقة تشغيلية تبلغ 100% كما بلغت الأرباح الصافية التراكمية للمشروع في السنة العاشرة حوالي 36,148.170 ألف ريال.

الجدول رقم (22). قائمة الدخل التقديرية للمشروع "ألف ريال"

السنوات										الإجمالي	البيان
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولي		معدلات التشغيل
%100	%100	%100	%100	%100	%90	%80	%70	%60	%50		
الإيرادات											
13,100	13,100	13,100	13,100	13,100	11,790	10,480	9,170	7,860	6,550	13,100	إيرادات المشروع
0											متبقيات المشروع
13,100	13,100	13,100	13,100	13,100	11,790	10,480	9,170	7,860	6,550	13,100	إجمالي الإيرادات
تكاليف التشغيل											
1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	التكاليف الثابتة
6,935	6,935	6,935	6,935	6,935	6,242	5,548	4,855	4,161	3,468	6,935	التكاليف المتغيرة
8,175	8,175	8,175	8,175	8,175	7,481	6,788	6,094	5,401	4,707	8,175	إجمالي تكاليف التشغيل
4,925	4,925	4,925	4,925	4,925	4,309	3,692	3,076	2,459	1,843		مجمل الربح
صافي الربح											
386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	إجمالي المصروفات غير التشغيلية
4,539	4,539	4,539	4,539	4,539	3,923	3,307	2,690	2,074	1,457	--	صافي الربح
36,148	31,609	27,069	22,530	17,990	13,451	9,528	6,221	3,531	1,457	--	صافي الربح التراكمي

(ب) قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع:

ترتبط قائمة التدفقات النقدية أساساً بتقدير كل من التدفقات النقدية الخارجة والتدفقات النقدية الداخلة بدءاً من سنة التأسيس حتى نهاية السنة العاشرة من عمر المشروع، كما أن الهدف الأساسي من تقدير هذه التدفقات هو حساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع، فمتى كانت صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع موجبة، دل ذلك على أن المشروع مجدي من الناحية المالية والاقتصادية، وصافي القيمة الحالية تأخذ في الحسبان القيمة الزمنية للنقود. وهذه القائمة تعتبر أداة جيدة لتقييم التخطيط المالي والاقتصادي للمشروع من الناحية التنظيمية.

كما تعتبر من وجهة النظر الاقتصادية أداة لاتخاذ القرار الخاص بالاستمرار في تشغيل المشروع والتوسع فيه أو عدمه. كما أن هنالك معياراً يعتبر من أهم المعايير الاقتصادية لتقييم نشاط المشروع خلال الفترة المقبلة من العمر الافتراضي له، وهو معدل العائد الداخلي (IRR) الذي يعتمد على قيم التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للمشروع، وهو ذلك المعدل المتحقق من داخل المشروع نفسه، والذي يجعل القيمة الحالية للتدفقات النقدية الموجبة (الداخلة) مساوية للقيمة الحالية للتدفقات النقدية السالبة (الخارجة). ويوضح الجدول رقم (23) قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع. حيث بلغت قيمة صافي التدفقات النقدية للمشروع حوالي 1,842.835 ريال في السنة الأولى من التشغيل وأخذت في الارتفاع حتى بلغت حوالي 4,925.095 ريال عند العمل بالطاقة القصوى في السنة السادسة من التشغيل.

الجدول رقم (23). قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمشروع "ألف ريال"

البيان	التكلفة الاستثمارية	الأولي	الثانية	الثالثة	الرابعة	الخامسة	السادسة	السابعة	الثامنة	التاسعة	العاشر
إجمالي التدفقات النقدية الداخلة (الإيرادات + قيمة متبقيات المشروع في السنة الأخيرة)		6,550	7,860	9,170	10,480	11,790	13,100	13,100	13,100	13,100	13,100
إجمالي التدفقات النقدية الخارجة (اجمالي الاستثمار+ تكاليف التشغيل والتجديد للمستهلك)	-5,002	4,707	5,401	6,094	6,788	7,481	8,175	8,175	8,175	8,175	8,175
صافي التدفقات النقدية للمشروع	-5,002	1,843	2,459	3,076	3,692	4,309	4,925	4,925	4,925	4,925	4,925

(ج) قائمة المركز المالي التقديرية للمشروع:

تعكس قائمة المركز المالي للمشروع خلال السنوات العشر الأولى للتشغيل الموارد والاستخدامات المتوقعة في كل سنة مالية، ويوضح ذلك الجدول رقم (24)، ويهدف عرض هذه القائمة إلى التوصل إلى صورة كاملة عن ميزانية المشروع خلال الفترة المقدرة للتشغيل بشكل يسمح بتخطيط الموارد والاستخدامات بصورة تضمن سلامة المركز المالي خلال تلك الفترة ويلاحظ من جدول الميزانية ما يلي:

- تم إعداد الميزانية على أساس عدم توزيع جزء من الأرباح واحتجازها في صورة احتياطات تراكمية.
- يلاحظ أن المركز المالي للمشروع يستمر في التحسن عبر عمر التشغيل المفترض.

الجدول رقم (24). قائمة المركز المالي التقديرية للمشروع "ألف ريال"

السنوات										البيان
العاشر	التاسع	الثامن	السابع	السادس	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولي	
الأصول المتداولة										
40,004	35,079	30,154	25,229	20,304	15,379	11,070	7,378	4,302	1,843	نقدية بالصندوق والبنوك
2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	رأس المال العامل
42,048	37,123	32,198	27,273	22,348	17,422	13,114	9,422	6,346	3,887	إجمالي الأصول المتداولة
الأصول طويلة الأجل										
2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	الأصول الثابتة
3,856	3,470	3,085	2,699	2,314	1,928	1,542	1,157	771	386	إجمالي إهلاك الأصول الثابتة التراكمية
(898)	(513)	(127)	259	644	1,030	1,415	1,801	2,187	2,572	صافي الأصول الثابتة
41,150	36,610	32,071	27,531	22,992	18,452	14,529	11,223	8,532	6,459	إجمالي الأصول
الخصوم المتداولة										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	وفاء أقساط القرض الحكومي شامل فترات السماح الأولية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	المدفوعات المتراكمة
الخصوم غير المتداولة										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قرض
5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	5,002	حقوق الملكية
36,148	31,609	27,069	22,530	17,990	13,451	9,528	6,221	3,531	1,457	الأرباح المبقاه
41,150	36,610	32,071	27,531	22,992	18,452	14,529	11,223	8,532	6,459	إجمالي الخصوم وحقوق المالك

3-9. المؤشرات المالية المتوقعة للمشروع:

المؤشرات المالية للمشروع من شأنها أن تبين ما إذا كان المشروع مجدياً من الناحية المالية أم لا، كما أنها ستساعد المستثمر على المقارنة بين البدائل الاستثمارية المختلفة، ويستخدم الاستشاري العديد من المؤشرات المالية منها ما هو مخصص بمعدلات خصم معينة (Discounted Indicators) ومنها ما هو غير مخصص (Undiscounted Indicators)، ويوضح ذلك الجدول رقم (25).

- **فترة استرداد رأس المال المدفوع (Payback Period):** فترة استرداد رأس المال هي الفترة التي يحتاجها للمشروع لاسترداد التكاليف الاستثمارية التي تم دفعها وهي تبلغ في حالة المشروع قيد الدراسة 2.09 سنة وهي فترة جيدة جداً لجدوى المشروع.
- **متوسط الربح السنوي للمشروع (Average Annual Profit):** متوسط الربح السنوي للمشروع هو متوسط الأرباح التي يحققها المشروع خلال فترة التحليل والمقدرة بعشر سنوات، وقد بلغ متوسط الربح السنوي للمشروع قيد الدراسة نحو 3,614,817 ريال سنوياً.
- **صافي القيمة الحالية للمشروع (Net Present Value):** صافي القيمة الحالية للمشروع من المعدلات المخصومة وهي مجموع صافي التدفقات النقدية للمشروع خلال فترة الإنشاء والتشغيل وذلك بعد خصمها بمعدل خصم 6%، وكلما كانت هذه القيمة موجبة فإن ذلك يعني أن المشروع مجدي من الناحية المالية وفي المشروع قيد الدراسة فقد بلغت صافي القيمة الحالية للمشروع 21,844,547 ريال.
- **القيمة المضافة للاقتصاد الوطني:** القيمة المضافة الصافية للاقتصاد الوطني من المشروع تساوي مجموع الأرباح السنوية من المشروع بالإضافة للأجور والمرتببات وبناء عليه فقد بلغت القيمة المضافة للاقتصاد الوطني من المشروع 6,332,063 ريال خلال فترة عمر المشروع الافتراضي والمقدرة بعشر سنوات.
- **معدل العائد على الاستثمار (IRR):** معدل العائد الداخلي للمشروع من المؤشرات المخصومة والتي يتم استخدام معدلات خصم لحسابها، وفيما يتعلق بالمشروع قيد الدراسة فقد بلغ معدل العائد الداخلي على الاستثمار نحو 55.43%، وهذا المعدل جيد أيضاً ويبدل على الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع.

الجدول رقم (25). المؤشرات المالية للمشروع

البيان	التحليل المالي	التمييز
فترة استرداد رأس المال PBP	2.09	سنة
متوسط الربح السنوي للمشروع Average Annual Profit	3,614.817	ريال
صافي القيمة الحالية للمشروع NPV	21,844.547	ريال
القيمة المضافة للاقتصاد الوطني Added Value	6,332.063	ريال
معدل العائد على الاستثمار (IRR on Investment)	55.43%	نسبة

3-10. تحليل الحساسية للمشروع:

بعد التحقق من الجدوى الاقتصادية والمالية، يتم إجراء تحليل لحساسية مؤشرات جدوى المشروع تجاه التغيرات في إيرادات وتكاليف المشروع، وسوف نركز هنا على معدل العائد الداخلي باعتباره أهم المؤشرات التي تثبت جدوى المشروع وهو المؤشر الأكثر شيوعاً واستخداماً في تحليلات الحساسية، ويوضح ذلك الجدول رقم (26).

الجدول رقم (26). تحليل الحساسية للمشروع

البيان	معدل العائد على الاستثمار
1 سيناريو الأساس	55.43%
حساسية المشروع للإيرادات	
2 زيادة الإيرادات بنسبة 10%	69.31%
3 انخفاض الإيرادات بنسبة 10%	40.87%
حساسية المشروع لمصروفات التشغيل	
4 زيادة مصروفات التشغيل بنسبة 10%	44.91%
5 انخفاض مصروفات التشغيل بنسبة 10%	66.40%
حساسية المشروع للإيرادات ومصروفات التشغيل	
6 زيادة الإيرادات بنسبة 10%، وانخفاض مصروفات التشغيل بنسبة 10%	80.35%
7 انخفاض الإيرادات بنسبة 10%، وزيادة مصروفات التشغيل بنسبة 10%	29.96%

11-3. التوصيات:

يتبين من التحليل السابق أن المشروع قيد الدراسة " مصنع المنتجات الخالية من الجلوتين " مُجدي من الناحيتين الاقتصادية والمالية حيث أن كافة المؤشرات المالية للمشروع موجبة، كما أنه في أسواء السيناريوهات يظل المشروع مجدي مالياً واقتصادياً ولذلك يوصى بتنفيذ المشروع بشرط التسويق الجيد لمنتجات المشروع لتحقيق الأرباح المقدره بالدراسة.